

## **Поглиблення демонополізації житлового господарства, створення конкурентного середовища на ринку житлових послуг**

*Прасол В.М., Свірідова К.І., Харківська національна академія міського господарства*

Завданням житлових організацій є поліпшення експлуатації та забезпечення надійного збереження житлового фонду. Вирішення цього завдання можливе за умови реформування відносин у житловій сфері; реорганізації житлово-експлуатаційних організацій; створення ринку послуг.

Метою реформування житлового законодавства повинно стати створення ринкових механізмів та інфраструктури ринку житла, які забезпечать громадянам відповідно до їх платоспроможності доступність придбання у власність чи користування житлом, управління житлом, отримання житлово-комунальних послуг та проведення ремонту житла.

Узагальнено, реформа власності в житловому господарстві повинна привести до розвитку конкуренції у двох напрямках:

- конкуренція в сфері керування нерухомістю за одержання замовлення від власника на керування житловим фондом;
- конкуренція підрядних організацій за одержання замовлення на надання житлово-комунальних послуг від керуючої компанії.

При рішенні зазначених проблем особливу увагу варто приділити:

- проведенню органами місцевого самоврядування необхідних перетворень у сфері управління, фінансування й ціноутворення, спрямованих на забезпечення більш ефективного функціонування комунального господарства;
- сприяння формуванню структур (керуючої компанії, товариства власників житла та інше), що представляють інтереси всіх власників житла й захищають права споживачів житлово-комунальних послуг;
- введенню договірних відносин на всіх етапах виробництва й надання житлово-комунальних послуг;
- завершенню процесу передачі в комунальну власність відомчих об'єктів комунального господарства.

Створення ОСББ є одним з найбільш ефективних способів захисту прав власників, їх впливу на якість і вартість житлово-комунальних послуг. Створення ОСББ дає можливість забезпечити умови для залучення додаткових джерел фінансування для обслуговування і ремонту житла.

Але колективна відповідальність мешканців багатоквартирних будинків за якість житлово-комунального обслуговування шляхом створення ОСББ в містах України впроваджується повільно.

Створення ОСББ до цього часу стримувалось наявністю значної кількості проблем як при реєстрації, так і в процесі їх функціонування, та відсутністю необхідних нормативно-правових актів для вирішення цих проблем.

Можна констатувати, що при наявності загальної законодавчої бази (Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» від 29.11.2001 р. № 2866-111, Постанова Кабінету Міністрів України «Про реалізацію Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» від 11.10.2002 р. № 1521 та інші положення), при привабливості процесу самостійного розпорядження коштами мешканцями будинку, процес створення ОСББ дедалі поступово перестає викликати їх практичний інтерес. Основними причинами цього слід вважати негативні стереотипи населення щодо змін форми управління житловим будинком, слабкої інформованості населення щодо можливих переваг створення ОСББ та свавілля чиновників вже під час функціонування ОСББ.

Істотним стримуючим фактором створення ОСББ була і залишається неврегульованість питання участі колишнього власника будинку в проведенні першого, після приватизації квартир, капітального ремонту будинку, як це передбачено постановою Кабінету Міністрів України від 08.10.92 р. № 572.

При передачі житлового комплексу на баланс ОСББ не врегульована передача допоміжних приміщень, які згідно із законодавчими актами належать об'єднанню, а фактично колишнім власником здаються в оренду.

Фінансовий стан ОСББ ускладнюється несвоєчасним фінансуванням пільг і субсидій.

Сприяння місцевих органів влади становленню ОСББ повинно передбачати наступне:

- спрощення і здешевлення процедури реєстрації ОСББ;
- надання можливості ОСББ отримати фінансування із місцевих бюджетів на проведення першого після його створення капітального ремонту будинку залежно від технічного стану;
- надання фінансової допомоги для проведення робіт по обладнанню під'їздів і впровадженню їх охорони;
- надання фінансової допомоги для оснащення будинку приладами обліку регулювання і споживання енергоресурсів;

- надання податкових пільг в межах компетенції місцевих органів влади.

Створення ОСББ у процесі будівництва і приймання-передачі відомчого житла в комунальну власність повинна увійти в постійну практику роботи органів місцевого самоврядування.

Виділення земельних ділянок в загальну дольову власність членів ОСББ дозволить залучити за рахунок їх комерційного використання додаткові джерела фінансування на обслуговування і ремонт житла.

Практична робота по створенню ОСББ повинна здійснюватись відповідно до Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», який визначає правові та організаційні засади створення, функціонування, реорганізації та ліквідації ОСББ, захисту їх прав та виконання обов'язків щодо спільного утримання багатоквартирних будинків, а також відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 р. № 1521 «Про реалізацію Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку».

Прийняті нормативно-правові акти при наявності фінансової підтримки з боку органів місцевого самоврядування та інформованості населення про переваги ОСББ сприятимуть більш активному їх створенню.